

Tilstandsrapport



Enebolig



Søreisvegen 16, 2910 AURDAL



NORD-AURDAL kommune



gnr. 98, bnr. 213

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 01.03.2025

Oppdragsnr.: 11138-1591

Referansenummer: AT5588

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025027



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermeister. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Aurdal i Nord Aurdal kommune. Det er gangavstand til Aurdal sentrum med matbutikk, bakeri og restaurant, samt offentlige kommunikasjonsmuligheter. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot dalføret. Det er fint barnevennlig området, med turmuligheter i nærheten både sommer og vinter med bla. gang/sykelvei på tidligere Valdresbanen like ved. Kort avstand til Valdres Alpinsenter som ligger mot Danebu.

Boligeiendommens bebyggelse består av enebolig og garasje.

Boligen er bygget over to etasjer, byggemeldt/registrert som tomannsbolig men benyttet som enebolig med egen boenhet i hver etasje der 1.etasje er benyttet til enebolig og underetasje som utleieleilighet. Det ble tidligere oppført grunnmur i 2004, men bygget i 2008. Boligen har en god normal boligstandard på overflater og utstyr.

Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler i henhold til referansenivå. Dagens krav til bl.a. isolasjon og tetthet til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklimate, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Avvik som er påvist skyldes i all hovedsak normal elde og bruksslitasje, bemerkninger utover dette er kommentert i rapporten.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Drenering er fra byggeår utført med knotteplast mot grunnmur.
Fundamentert med grunnmurer av betong, støpt dekke av betong på grunn i kjeller. Utvendig pusset utførelse på grunnmur.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående falset bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Kaldtloft er innsisert fra luke i overbygg på terrasse, synlig isolert mot himling og kryssisolert med sydde matter. Lufting er ført i gesims langs takfot.
Taktekkingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp.
Montert takstige på tekking til pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Montert innvendig persienesystem med flue/myggnetting på to soverom.
Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og el-lås, adkomst til entre.

Terrassedør av malt tre med glassfelt og katteluke, adkomst til stue.
Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre.

Terrasse på 40 kvm fra inngangsparti med trapp til terreng rundt mot vestlig og sørre gavlvegg, overbygd mot sør. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Oppført med trepilarer/søyler på grunn og konstruksjonsvirke mot yttervegg.

Terrasseplating på 42 kvm fra kjellerinngang mot østlig side og dels gavlvegg mot sør. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert levegger stedvis med plassbygd utebod på terrassen. (bod er løs på terrasse men skal medfølge jmf eier)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med 3-stavs parkettgulv, fliser i entre og bad.
Vegger er kledd med malt md-f-plater.
Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.

Underetasje med egen boenhet har rom under terreng.
Gulvet er belagt med tre stavs parkett, fliser i entre og bad. Veggene har malt md-f plater. Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.
Hulltaking er foretatt og det ble påvist unormale forhold, anbefales nærmere undersøkelse/avdekking. Hulltaking er foretatt ved/i garderoberom.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Dokumentasjon viser til måling utført i 2023 av stue og soverom i underetasje der høyeste årsmiddelverdi er beregnet til 75 Bq/m³ og høyeste måleverdi 95 Bq/m³. Måling av stue og soverom i 1.etasje der høyeste årsmiddelverdi er beregnet til 100 Bq/m³ og høyeste måleverdi 130 Bq/m³. Måleverdi er på grensensnitt der tiltak bør vurderes, bør holdes under tilsyn.

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålppe, glasslate på gulv under ovn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Montert garderoberom med skyvedører på to soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2008.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med malte tak-ess plater.
Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterkel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert, foreligger billedokumentasjon av varmekilde.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Bad har montert klosett, servant, opplegg til vaskemaskin og dusj med glassdør/glassbyggerstein. Baderomsinnredning i malt helte med folierte plater til fronter. underskap, laminat benkeplate og speil med tilhørende belysning.
Det er elektrisk styrt vifte.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket er malt med takesplater. Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert, men foreligger bildedokumentasjon. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Bad har montert klosett, servant, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Montert baderomsinnredning i malt heltre og fronter i formpresset plater, lamiat benkeplate med speil og belysning. Det er naturlig ventilerings via ventil i yttervegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje:

Kjøkkeninnredning i malt heltre skog og formpresset folierte fronter med under-og overskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av kompositt med kran av messing. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg til oppvaskemaskin. Fliser mellom benk og overskap ved koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning i malt heltre skog og formpresset folierte fronter med under-og overskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg til oppvaskemaskin. Glassplate mellom benk og overskap ved koketopp og oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i 1.etasje, underetasje har ikke fordelerskap der vannledninger er ført med åpen fordelerstamme i rom med sluk. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler plassert på bad i underetasje. Montert stoppekran for 1.etasje og vannstoppeventil i fordelerskap. (lekkasjevann blir ført til rom med sluk. Lekkasjeføler i benkeskap på kjøkken) Utekran på yttervegg. Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2007 i 1.etg, ført med tettesjikt og rom med sluk. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2006 i underetg, montert i rom med sluk.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og bad. Luft til luft varmepumpe et plassert i stue/kjøkken i begge etasjer.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i entre.

Avleser er skiftet i 2017. Foretatt elkontroll i 2010 opplyst i skap og foreligger dokumentasjon av installasjon av anlegg og bildedokumentasjon av varmekabler.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i bod.

Avleser er skiftet i 2017. Foreligger dokumentasjon av installasjon av anlegg og bildedokumentasjon av varmekabler.

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler montert i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt av opparbeidet hage med gressplen og diverse beplantning med bla. hekk mot østlig retning, ellers naturtomt i skårende terreng ca 450 m.o.h.

Garasje med garasjerom og benyttet lagerplass. Garasje oppført bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong og sokkel, belagt med belegningsstein til gulv. Saltakkonstruksjon med Plassbygde takstoler, taktekket med shingel. Fjernstyrt leddport av tre. Ytterdør og eldre vinduer. Innvendig uinnred.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	138 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, unntatt et rom i 1.etasje som er byggemeldt som bod og innredet med utvidelse av bad.

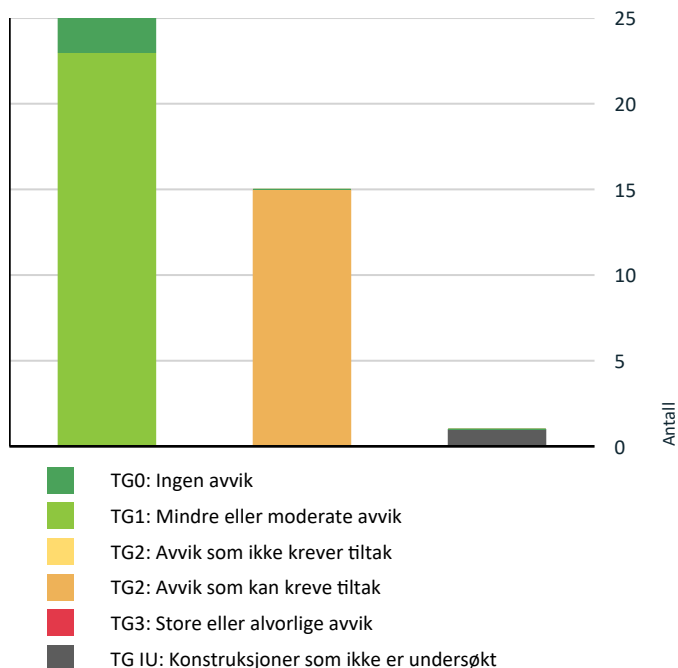
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger datert i byggetegning fra 1999, der annet hus tegninger som ble endret i egen tegning i 2004. Avvik i areal på bygning enn hva som er byggemeldt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 98/213 i Nord Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 2004 og ferdigattest i 2008.

Anvendelse

Boligen er byggemeldt/registrert jmf matrikel som tomannsbolig med to boenheter, benyttet som enebolig i 1.etasje og egen boenhet/utleiedel i underetasje

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	1.etasje: - Peisovn og pipe - Stoppeventil med lekkasjestoppeføler - Stoppekran vaskemaskin
2021	Modernisering	1.etasje: - Oppusset kjøkken med bla. benkeplate, fliser mellom benk/overskap, ventilator og oppvaskkum m/armatur - Dusjkabinett og blandebatteri servant - Pusset grunnmur, terrasseplating i kjeller m/levegge og bod (egeninnsats)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikttet fra takfot i stige.

Ved befaring var taket snødekt og takteking er derfor ikke besikttet. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen teking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp. Montert takstige på tekking til pipe.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående falset bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Kaldtloft er inspisert fra luke i overbygg på terrasse, synlig isolert mot himling og kryssisolert med sydde matter. Lufting er ført i gesims langs takfot.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Montert innvendig persienesystem med flue/myggnetting på to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Et vindu har slitasje ved hjørne i vindu på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Slitasje på vindu, trolig som følge av manglende ventilering av rom med fuktnivå over tid

Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og el-lås, adkomst til entre. (ytterdør tar opp i takutstikk ved åpning, bør foretas lokale tiltak) Terrassedør av malt tre med glassfelt og katteluke, adkomst til stue Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse på 40 kvm fra inngangsparti med trapp til terreng rundt mot vestlig og sørre gavlvegg, overbygd mot sør. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Oppført med trepilarer/søyler på grunn og konstruksjonsvirke mot yttervegg.

Terrasseplating på 42 kvm fra kjellerinngang mot østlig side og dels gavlvegg mot sør. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert legger stedvis med plassbygd utebod på terrassen. (bod er løs på terrasse men skal medfølge jmf eier)

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med 3-stavs parkettgulv, fliser i entre og bad. Vegger er kledd med malt mdf-plater. Himlinger er kledd med malte tak-ess plater.

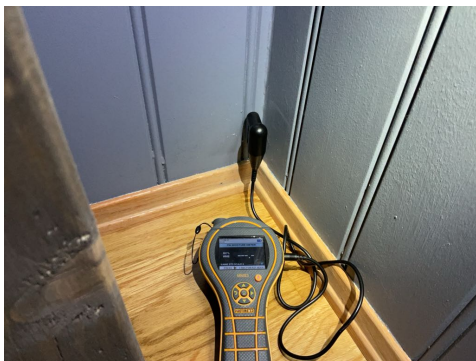
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket stedvis knirk i gulv, ukjent årsak og anbefales nærmere undersøkelse av gulv/undergulv der tiltak bør vurderes. Bemerket bom/hulllyd i fliser overgang mot ytterdører, ikke registrert sprekker i fliser eller fuger og nærliggende overgang annet undergulv mot dør. Bør holdes under tilsyn ved endret tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Opplyses om at det har forekommet fukt/rim på hjørne/yttervegg i hovedsoverom ved maling, ikke oppstått siden og ikke kjent om luftlekkasje er årsaksammenheng. Ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue i begge etasjer. Disse viser 8 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 13 mm i hele rommet.

! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Dokumentasjon viser til måling utført i 2023 av stue og soverom i underetasje der høyeste årsmiddelverdi er beregnet til 75 Bq/m³ og høyeste måleverdi 95 Bq/m³. Måling av stue og soverom i 1.etasje der høyeste årsmiddelverdi er beregnet til 100 Bq/m³ og høyeste måleverdi 130 Bq/m³. Måleverdi er på grensensnitt der tiltak bør vurderes, bør holdes under tilsyn.

! TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålpipes, glasslate på gulv under ovn. (type ovn er godkjent til bruk uten brannmur, men krav til avstand må ivaretas)

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med egen boenhet har rom under terreng. Gulvet er belagt med tre stavs parkett, fliser i entre og bad. Veggene har malt mdf plater. Himlinger er kledd med malte tak-ess plater. Hulltaking er foretatt og det ble påvist unormale forhold, anbefales nærmere undersøkelse/avdekking. Hulltaking er foretatt ved/i garderobesrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det foretatt hulltaking i rom under terreng, ved fuktmåletaking var det fuktutslag og fuktinnhold over normal, må holdes under tilsyn. Nærmere undersøkelse og tiltak bør vurderes.

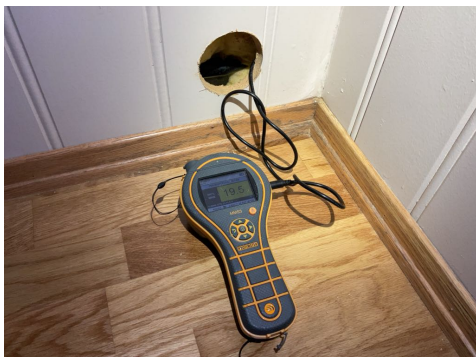
Mdf bør ikke benyttes i rom under terreng jmf legganvisning, under befaring er det ikke registrert skade som følge av dette og bør holdes under tilsyn.

Boligen er byggemeldt som tomannsbolig og benyttet som enebolig i 1.etasje og egen boenhet/utleiedel i underetasje, det er ikke undersøkt brannskille mellom boenhetene og må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Hulltaking ble foretatt i innforet vegg i garderobesrom, ved fukt måletaking ble det påvist fuktutslag med fuktinnhold over normal fuktinnhold i konstruksjonen. Opplyses om tidligere lekkasje i dette hjørne der årsak var sviktende drenering og lokale tiltak utvendig ble foretatt, ikke opplyst om innvendig inspeksjon av konstruksjon og kun foretatt tørk. Bemerket merker på gulv/list/plater i dette hjørne. Bør holdes under tilsyn og tiltak vurderes så ikke utvikles skade



Bemerket glipper i skjøter på parkett i stue under varmepumpe, opplyst om tidligere utleid med husdyr og tidligere lekkasje/kondens fra varmepumpesom årsak. Ved fukt måletaking var det ikke fuktutslag

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Montert garderobeskap med skyvedører på to soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2008. Dokumentasjon: bilder fra varmekabler med synlig tettesjikt av underliggende banemembran og oppbrett langs vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt med takessplater.

Vurdering av avvik:

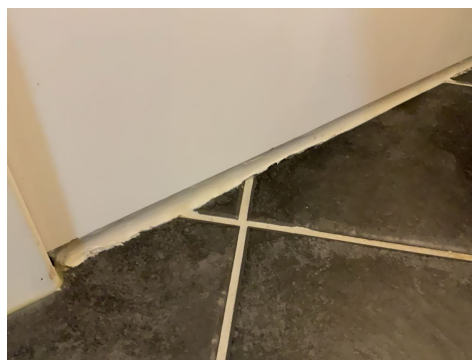
- Det er påvist andre avvik:

Baderomsplater er utført med manglende bunnlist og påført elastisk fugemasse, men utført med tettesjikt med membranduk i underliggende tettesjikt som er dokumentert og ansees ikke tiltaksbehov. Manglende tetting i overgang/gjennomføring av vannrør i vegg/våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lomale tiltak av tetting i våtsoner på rørgjennomføring bør foretas.



Bunn plater utført med silikon



Manglende tetting overgang vannrør i vegg registrert og overgang varerør /vannrør

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert, men foreligger bildedokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Montert baderomsinnredning i malt heltre og fronter i formpresset plater, lamiat benkeplate med speil og belysning.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.



Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og entre, ved fuktmåletaking med bruk av fuktarm var det ikke fuktutslag i bunnsvill

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2008.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

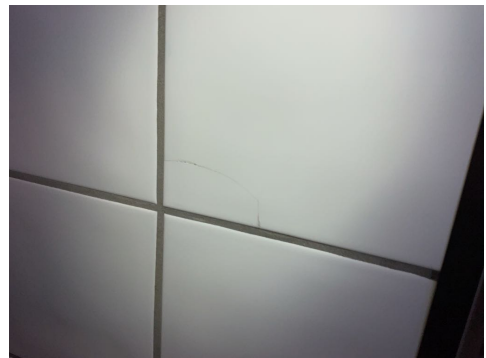
Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med malte tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



Sprekk i flis i dusj, ukjent tilsyand i nderliggende konstruksjon og bør holdes under tilsyn

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert, foreligger bildedokumentasjon av varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Opplyses og bekreftes ved funksjonstest at vann kommer utpå gulv i overgang dusj dør og vegg, må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Ikke mulighet for inspeksjon av tettesjikt, synlig rester av påstrykningsmembran som nærliggende tettesjikt og utførelser i våtsoner, rørgjennomføringer og slukovergang er ikke kjent.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, opplegg til vaskemaskin og dusj med glassdør/glassbyggerstein. Baderomsinnredning i malt heltre med folierte plater til fronter. underskap, laminat benkeplate og speil med tilhørende belysning.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.



Hulltaking er foretatt fra bod i vegg mot dusj på bad, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag av bunnsvill

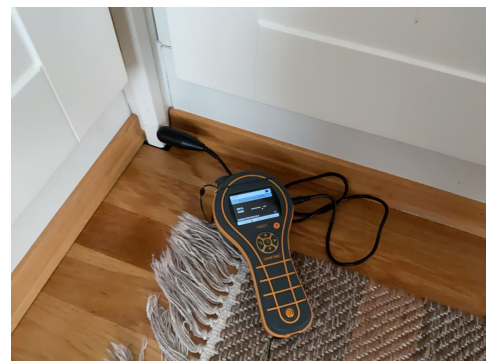
KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt heltre skog og formpresset folierte fronter med under- og overskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskum av kompositt med kran av messing. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg til oppvaskemaskin. Fliser mellom benk og overskap ved koketopp.

Bemerket at foliering av fronter stedvis har løsnet og foretatt midlertidig lokale tiltak. Må holdes under tilsyn og ytterligere tiltaksbehov vurderes.



Ved fuktmåleyakng av gulv ved oppvaskmaskin var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning i malt heltre skog og formpresset folierte fronter med under-og overskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg til oppvaskemaskin. Glassplate mellom benk og overskap ved koketopp og oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket at foliering av fronter stedvis har løsnet og foretatt midlertidig lokale tiltak. Skjevhet i enkelte dører/fronter. Må holdes under tilsyn og ytterligere tiltaksbehov vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap i 1. etasje, underetasje har ikke fordelerskap der vannledninger er ført med åpen fordelerstamme i rom med sluk.

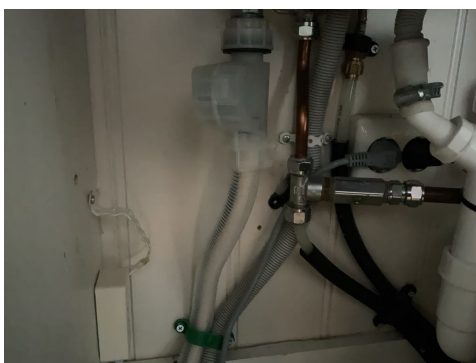
Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

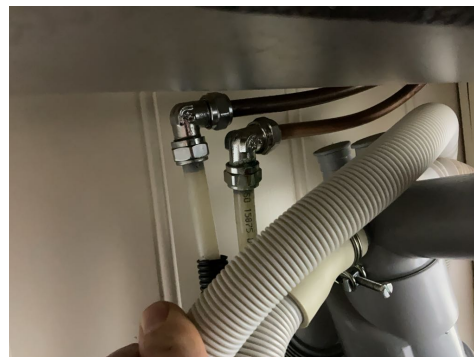
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

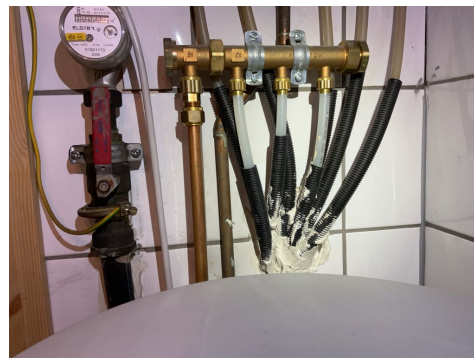
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Manglede tettepakning mellom vannrør og varerør



Synlig korrosjon på en kobling av vannrør til kjøkken i underetasje



Enkel ufagmessig tetting rundt rør i bad underetasje

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler plassert på bad i underetasje.

Montert stoppekran for 1. etasje og vannstoppeventil i fordelerskap. (lekkasjevann blir ført til rom med sluk. Lekkasjeføler i benkeskap på kjøkken)

Utekran på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2007 i 1.etg, ført med tettesjikt og rom med sluk.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2006 i underetg, montert i rom med sluk.

! TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre og bad.

Luft til luft varmepumpe et plassert i stue/kjøkken i begge etasjer.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i entre. Avleser er skiftet i 2017. Foretatt elkontroll i 2010 opplyst i skap og foreligger dokumentasjon av installasjon av anlegg og bildedokumentasjon av varmekabler.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i bod. Avleser er skiftet i 2017. Foreligger dokumentasjon av installasjon av anlegg og bildedokumentasjon av varmekabler.

Innlagt fibernett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Oppe: Installert 3/3-09, kontrollert 26/3-10
Nede Installert 11/3-09
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.



Sikringsskap 1.etg

Tilstandsrapport



Foreligger dokumentasjon av anlegg



Sikringskap underetasje



Foreligger dokumentasjon av anlegg

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler montert i begge etasjer.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår utført med knotteplast mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst om tidligere lekkasje fra drenering der det ble påvist skade på grunnmursplast og lokale tiltak med egeninnsats ble utført og ikke vært lekkasje siden. Bemerket stedvis manglende klemlist mot mur og drenering avsluttet under terreng der forhøyning av plast og klemlist bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Avsluttet under terreng og manglende klemlist

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmurer av betong, støpt dekke av betong på grunn i kjeller. Utvendig pusset utførelse på grunnmur.

Tilstandsrapport

! TG IU Terrengforhold

Tomt av opparbeidet hage med gressplen og diverse beplantning med bla. hekk mot østlig retning, ellers naturtomt i skårende terreng ca 450 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Opplyst om utsig/synk i gårdsplassens grus på nedre del, det bør vurderes nærmere undersøkelse av grunn og forstøtningsmur vurderes. Begrenset inspeksjon pga snødekke og anbefales inspeksjon når det er snøfritt.

Jmf NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen under aktsomhet til jord, flom og snøskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tiltak bør vurderes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 1999

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje med garasjerom og benyttet lagerplass. Garasje oppført bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong og sokkel, belagt med belegningsstein til gulv. Saltakkonstruksjon med Plassbygde takstoler, taktekket med shingel. Fjernstyrt leddport av tre. Ytterdør og eldre vinduer. Innvendig uinnred.

Må hensyntas at bygningen ikke er tilstandsvurdert, kun enkel bygningsbeskrivelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/138 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Bod, Garderobe

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søreisvegen 30 ,2910 AURDAL 88 m² 1977 3 sov	20-02-2023	2 750 000	2 600 000		2 600 000	29 545
2 Pilelykkja 26 ,2910 AURDAL 107 m² 1994 3 sov	25-05-2021	2 200 000	2 575 000		2 575 000	24 065
3 Prestgardsvegen 30 ,2910 AURDAL 242 m² 1807 4 sov	20-05-2024	4 500 000	5 000 000		5 000 000	20 661
4 Søreisvegen 18 ,2910 AURDAL 127 m² 1975 3 sov	20-09-2022	3 000 000	2 550 000		2 550 000	20 079
5 Søreisvegen 27 ,2910 AURDAL 178 m² 1984 4 sov	30-08-2022	2 750 000	3 135 000		3 135 000	17 612
6 Søreisvegen 32 ,2910 AURDAL 142 m² 1957 3 sov	07-06-2022	2 350 000	2 500 000		2 500 000	17 606
7 Oslovegen 1246 ,2910 AURDAL 180 m² 1913 3 sov	12-07-2021		3 000 000		3 000 000	16 667
8 Middelskulevegen 51 ,2910 AURDAL 192 m² 2006 4 sov	20-10-2024	3 490 000	3 350 000		3 350 000	15 022

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	8 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 930 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

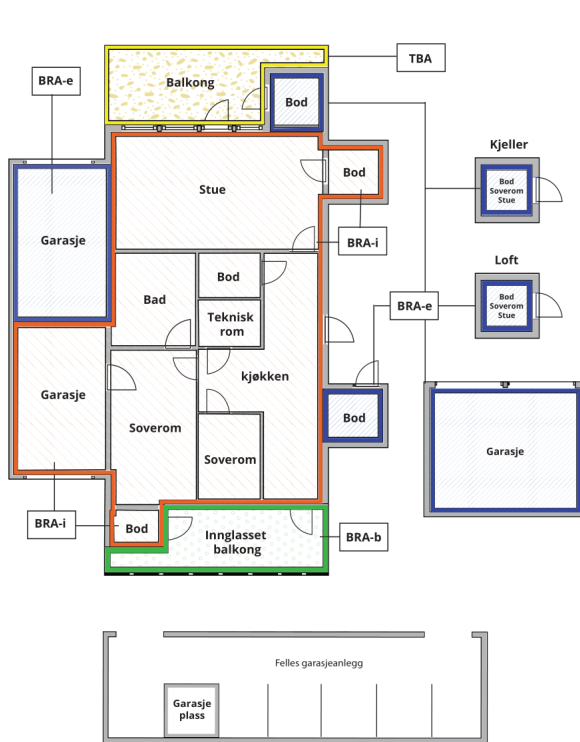
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	67			67	42
1.etasje	71			71	40
SUM	138				82
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod, Garderobe		
1.etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, unntatt et rom i 1.etasje som er byggemeldt som bod og innredet med utvidelse av bad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det opplyses om at det er foretatt arbeid med bla:

- Rørleggerarbeid i 2021, dokumentasjon er ikke fremlagt.
- Elektrikerarbeid i 2021, dokumentasjon fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Garderobrom er satt utifra bruk av rommet under befaring, men ved endret bruk må rømningsvei vurderes.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger datert i byggetegning fra 1999, der annet hus tegninger som ble endret i egen tegning i 2004. Avvik i areal på bygning enn hva som er byggemeldt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det opplyses om at det er foretatt arbeid med elektrikerarbeid i 2021, dokumentasjon fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	9
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Camilla Bratteng	Kunde
	Knut Ivar Børresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	98	213		0	625.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Søreisvegen 16

Hjemmelshaver

Bratteng Camilla 1/2, Børresen Knut Ivar 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Aurdal i Nord Aurdal kommune. Det er gangavstand til Aurdal sentrum med matbutikk, bakeri og restaurant, samt offentlige kommunikasjonsmuligheter. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot dalføret. Det er fint barnevennlig området, med turmuligheter i nærheten både sommer og vinter med bla. gang/sykkelvei på tidligere Valdresbanen like ved. Kort avstand til Valdres Alpinsenter som ligger mot Danebu.

Adkomstvei

Adkomst fra fellesvei inn i boligfeltet, privat innkjørsel og parkering i garasje eller på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomt av opparbeidet hage med gressplen og diverse beplantning med bla. hekk mot østlig retning, ellers naturtomt i skårende terreng ca 450 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

På overside av eiendom er det plassert en drenekum for vann ovenfra og mot Valdresbanen, ikke opplyst om skade på denne eiendommen men naboeiendom ved siden av under flom da vann trengte på eiendommen fra kum.

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for takstrapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 675 000

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Eiere		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremlagt av eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.02.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	17.02.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon elanlegg fra byggeår ved innleggelse/ny montering		Fremlagt av eier	Gjennomgått		Nei
Faktura montere stikk i garasje og bolig fra 2021		Fremlagt av eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.03.2025	
2	01.03.2025	
3	06.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AT5588>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser): _____

Gnr. 98 Bnr. 213 Seksjonsnr. _____ Andelsnr. _____ Aksjenr. _____ Festenr. _____

Adresse Boreisvegen 16 A og B Byggeår 2008

Postnr. 2910 Aurdal Når kjøpte du boligen 2014

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fika/Fremtind

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 7078540

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn Brattem Fornavn Camilla

Ny adresse _____ E-post camilla.brattem@gmail.com

Postnr. _____ Sted _____ Tel. priv. _____

Mobil 90080160

SELGER 2

Etternavn Borresen Fornavn Knut Ivar

Ny adresse _____ E-post knutivar5@gmail.com

Postnr. _____ Sted _____ Tel. priv. _____

Mobil 45465945

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Noen små hull / ujevnheter i fug mellom fliser på vegg i dusj. er tettet med silikone. Dette er i u.stg.

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats*Næ utett nederst på dusjkar. Dette er i u.stg.*

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring*Byttet temp.fader i bryter til varmekabler.*

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*Installert utekran, bytte tjeneste gjort av rørlegger.
Installert stoppekran til opp.maskin. Varne & Bad. 2021.
Installert Flowstop. Varne & Bad. 2018*

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Installert pipe. murer og vindstue. 2018

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ildested, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Nøtsteiv stolpe under veranda

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*1. etg nytt rekkverk. 2017.
2. etg ny plattning og rekkverk. 2021.
malt hus og grunnmur. 2021.*

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Nye stikk på terrasse og garasje + nye lamper i garasje.
EL-TAK AS. v/ Øystein Stenheim. 18/6-2021.

8.2 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja 1. etg 2009 og 2010 og 2017

Hvis ja, når? 11. etg 2009 og 2017

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Takstmann påpekte noe ujevn lufttilstrømning på
varmepumpe i 11. etg.
Service bestilt.

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktningsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *Rift i krotteplast i 2016. Næ fuktningsig overom U-steg.*

Gravd opp og ny plast i hjørnet, egeninnsats.

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

NO-hjørne 2016. Gravd opp, lagt ny krotteplast i hjørnet. Tatt av hjørnelist og gulvlist på overom i U-steg, lot det tørke opp. Ingen fuktningsig etter dette.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

utleid hele underetg.

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Byggemeldt som torannebolig med 2 boenheter, benyttet som enebolig i 1. etg og egen boenhet/utleidel i 2. etg.

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

*2. etg. 75 Bq/m³
1. etg. 100 Bq/m³*

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

11. etg. Plattning, gjerdet. 2021.
1. etg. Rekkverk Veranda 207. Vedskjul 2020
1. etg. Ventilator + rør, kjøkken. Fliser kjøkken. Opp-kum kjøkken.
Benkeplate kjøkken. Alt i 2021.
1. etg. Ny vedovn. 2018. Øyvind Stene.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *påbegynt gravearbeid i skråning, utenfor tomtegrense.*

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *odelagt feste på 1 del på gjerdebehold.*

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? _____

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

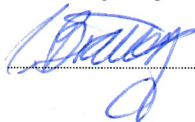
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

- Knirker noe i gulvet stue / kjøkken 1. etg.
- På de 11 årene vi har bodd her har ytterkant av gärdsplass siktet noe (estimert 10 cm), trauig pga fyllmasse mot nabotomt.
- ang. pkt 30, er dette påbegynt gravearbeid i regi av nabo, for å forbedre offentlig grøftrenne/kum. Dette er utenfor vår tomtegrense.
- Dørblad utgangsdør 1. etg tar oppi takutstikk/overbygg i noen perioder av året. Ukjent årsak. Mulig justering av dør er nok.

Sted / dato

18/2-2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2

